



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO DEL PARTIDO DE LUJAN

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

FICHA TECNICA URBANÍSTICA

ORDENANZA

ANEXO IV

APARTADO XXVI

DISTRITO: **CC2**
(Corredor comercial)

CUADRO DE INDICADORES URBANISTICOS		
C.O.U. LUJAN 2015		
DISTRITO CC2		
SUDIVISION	FRENTE MINIMO	40
	SUPERFICIE	2500
RETIROS	FRENTE	6
	LATERAL	-
	BILATERAL	-
	FONDO	6/he
ALTURA MAXIMA	PLANO LIMITE	10
	N° DE PLANTAS	3
DENSIDAD	ACTUAL	130 h/H
	SOLO COMERCIAL	200 h/H
FACTOR DE HACINAMIENTO	UNIFAMILIAR	14 m2/H
	MULTIFAMILIAR	16 m2/H
	COMERCIAL	16 m2/H
FOS	0.60	
FOT	1.80	
CONDICION DOMINANTE	Comercial	
CONDICION SUBDOMINANTE	Institucional	
CONDICION COMPLEMENTARIA	Residencial	



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO DEL PARTIDO DE LUJAN

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

FICHA TECNICA URBANÍSTICA

ORDENANZA

ANEXO IV

APARTADO XXVI

DISTRITO: **CC2**

(Corredor comercial)

2- DELIMITACION:

- Luján:** - Avenida 1000 - Constitución entre calle 34 - Deán Funes y calle 19 - Las Heras.
- Avenida 1000 - Carlos Pellegrini entre calle 34 - Deán Funes y calle 14 - Mariano Moreno
- Avenida 1000 - Carlos Pellegrini, lado N.E. entre calle 432 – F. Bestchedt y calle 424 - Joaquín V. González.
- Avenida 1000 - Carlos Pellegrini, lado N.E. entre calle 418 – Gálvez y calle 416 - Andrade.
- Ex Ruta N° 7 entre calle 302 – Mater Mundi y calle 306 – Las Orquídeas
- Calle 317 – Las Begonias entre Ruta N° 192 y calle 306 – Las Orquídeas.
- Ruta N° 5 entre calle 47 - Pascual Simone y Ex Ruta N° 7
- Av. 1000 - Carlos Pellegrini, lado Sur, entre calle 4 - 9 de Julio y calle 6 - Francia.

2- SUBDIVISION:

Frente Mínimo

Superficie Mínimo

3- OCUPACION:

3.1-Retiros:

a) Usos Residencial – Comercial – Institucional

Frente Mínimo Fondo Mínimo Lateral Mínimo Bilateral Mínimo

b) Uso Industrial

Servicios:

Frente Mínimo Fondo Mínimo Lateral Mínimo Bilateral Mínimo

Talleres:

Frente Mínimo Fondo Mínimo Lateral Mínimo Bilateral Mínimo

Plantas y obradores:

Frente Mínimo Fondo Mínimo Lateral Mínimo Bilateral Mínimo

c) (Uso Agropecuario)

Frente Mínimo Fondo Mínimo Bilateral Mínimo



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

3.2-Altura Máxima:

Plano límite

Nº de Plantas

Tangente

3.3-Densidad:

Actual

Potencial

3.4- Factor de hacinamiento:

Unifamiliar

Multifamiliar

Comercial

F.O.S.

F.O.T.

4- **ESTETICA:**

4.1-Cercos:

Altura:	Edificado	<input type="text" value="2,00"/>	Baldío	<input type="text" value="2.00"/>	
Carácter:	Vivo	<input type="text" value="-"/>	Transparente	<input checked="" type="text" value="X"/>	Opaco <input checked="" type="text" value="X"/>
Materiales:	Alambrado	<input type="text" value="-"/>	Tejido romboi.	<input type="text" value="-"/>	Rejas o Verjas <input checked="" type="text" value="X"/>
	Madera	<input type="text" value="-"/>	Bloques	<input type="text" value="-"/>	Piedra, Ladrillo, Hormigón <input checked="" type="text" value="X"/>

4.2-Acera:

Ancho (15) **Materiales:** Ladrillo - Hormigón Simple
Hormigón - Lajas - Vainilla

4.3-Fachadas:

Terminación:	Revoque común	<input checked="" type="text" value="X"/>	Pintado y encalado	<input checked="" type="text" value="X"/>
	Material de frente	<input checked="" type="text" value="X"/>	Ladrillo – Hormigón	<input checked="" type="text" value="X"/>
	Piedra rústica – madera	<input type="text" value="-"/>	Vítreo – Piedra – Mármol	<input type="text" value="-"/>

4.4-Cubiertas:

Tipo:	Planas	<input checked="" type="text" value="X"/>	Materiales: Madera	<input type="text" value="-"/>	Losa	<input checked="" type="text" value="X"/>	Metálico	<input checked="" type="text" value="X"/>
			Tejas	<input checked="" type="text" value="X"/>	Fibro cemento - Plástico			<input type="text" value="-"/>
			Pendiente >35°	<input checked="" type="text" value="X"/>			<35°	<input checked="" type="text" value="X"/>

5- **TIPODECONSTRUCCION:**

Permanente:	Adobe chorizo, suelo cemento	<input type="text" value="-"/>	Madera	<input type="text" value="-"/>	
Metálico	<input type="text" value="-"/>	Ladrillo Hormigón	<input checked="" type="text" value="X"/>	Bloques	<input checked="" type="text" value="X"/>

Instalación de prefabricadas: NO



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6-USODELSUELO:

6.1- Residencial

Condición:

Dominante - Subdominante - Complementaria X

6.1.1-Vivienda:

Unifamiliar X Bifamiliar (6) X Multifamiliar -

6.1.2-Hotelería: (18)(19)

Hotel X Hostería - Pensión (4)(6) X Albergue transitorio -

6.2- Comercial

Condición:

Dominante X Subdominante - Complementaria -

6.2.1-Exposición y venta por menor: X

6.2.2-Servicio profesional: X

6.2.3- Servicio de alimentación: X

6.2.4- Servicios comerciales: X

6.2.5-Depósito complementario de venta por menor hasta

6.2.6-Almacenaje y venta por mayor: (10) (11)

6.2.6.1-Almacenaje A: Cubierto X Descubierto -

Hasta 1000 m2 X Mayor de 1000 m2 -

6.2.6.2-Almacenaje B: Cubierto X Descubierto -

Hasta 1000 m2 X Mayor de 1000 m2 -

6.2.6.3. Almacenaje C: Cubierto: X Descubierto: -

Hasta 1000 m2 X Mayor de 1000 m2 -

6.2.7-Transporte:

6.2.7.1 Playas abiertas:

6.2.7.1.1-Usos particulares: Menor de 500 m2 - Mayor de 500 m2 -

6.2.7.1.2-Remis: Menor de 500 m2 - Mayor de 500 m2 -

6.2.7.1.3-Transporte: Menor de 500 m2 - Mayor de 500 m2 -



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6.2.7.2 Garage cubierto:

6.2.7.2.1 Uso particular:	Menor de 500 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.2.2- Remis:	Menor de 500 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.2.3- Transporte:	Menor de 500 m2	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input type="checkbox"/>
6.2.7.3 Estación de servicio:	Menor de 500 m2 (3)	<input checked="" type="checkbox"/>	Mayor de 500 m2	<input checked="" type="checkbox"/>

6.3- Industrial:

Condición: Dominante **Subdominante** **Complementaria**

6.3.1-Procesamiento materiales desechos:

Menor de 15 m2 Menor de 100 m2 Menor de 500 m2

6.3.2-Planta, depósito y tratamiento residuos: NO

6.3.3-Servicios y Reparación:

Menor de 15 m2 Menor de 100 m2 Menor de 500 m2

6.3.4-Plantas:

Menor de 15 m2 Menor de 100 m2 Menor de 500 m2

6.3.5-Talleres:

Menor de 100 m2 Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.3.6-Artesanías:

Menor de 100 m2 Mayor de 100 m2

6.3.7-Obradores:

Menor de 100 m2 Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.3.8-Silos y Depósito de granos:

Menor de 100 m2 Menor de 500 m2 Mayor de 500 m2

6.4- Institucional:

Condición: Dominante **Subdominante** **Complementaria**

6.4.1-Recreación:

6.4.1.1-Locales cerrados:

6.4.1.1.1-**Equip. Cultural:** Menor de 400 m2 Mayor de 400 m2

6.4.1.1.2-**Salas para Bailes:** Menor de 400 m2 Mayor de 400 m2

6.4.1.1.3-**Juegos y deportes:** Menor de 400 m2 Mayor de 400 m2

6.4.1.1.4-**Club:**



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

6.4.1.2-**Locales abiertos:**

6.4.1.2.1- Camping y Recreo:	Menor de 400 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 400 m2	<input type="checkbox"/>
6.4.1.2.2- Estadios y anfiteatros:	Menor de 400 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 400 m2	<input type="checkbox"/>
6.4.1.2.3- Juegos y deportes:	Menor de 400 m2	<input type="checkbox"/>	Mayor de 400 m2	<input type="checkbox"/>

6.4.1.3-**Culto:**

6.4.1.3.1- Templos: (4)	<input checked="" type="checkbox"/>
6.4.1.3.2- Lugar de Culto (4)	<input checked="" type="checkbox"/>

6.4.2-**Salud:**

6.4.2.1- Asistencia general y/o de Urgencia:	<input checked="" type="checkbox"/>
6.4.2.2- Asistencia especial:	<input type="checkbox"/>
6.4.2.3- Geriátricos:	<input type="checkbox"/>
6.4.3- Servicios Educativos:	<input checked="" type="checkbox"/>

6.5- **Agropecuario:**

Condición: Dominante	<input type="checkbox"/>	Subdominante	<input type="checkbox"/>	Complementaria	<input type="checkbox"/>
6.5.1- Extracciones:	<input type="checkbox"/>				
6.5.2- Tratamiento Ambiental:	<input type="checkbox"/>				
6.5.3- Agricultura general:	<input type="checkbox"/>				
6.5.4- Ganadería:					
6.5.4.1- Bovinos – Ovinos:	<input type="checkbox"/>				
6.5.4.2- Porcinos:	<input type="checkbox"/>				
6.5.4.3- Tambos:	<input type="checkbox"/>				
6.5.5- Ganadería especial:				<input type="checkbox"/>	
6.5.5.1- Haras – cabañas – kennels:				<input type="checkbox"/>	
6.5.5.2- Explotaciones varias: (cunicultura–lombricultura-etc):				<input type="checkbox"/>	
6.5.6- Apicultura – Avicultura – Piscicultura:				<input type="checkbox"/>	
6.5.7- Viveros – Horticultura – Fruticultura:				<input type="checkbox"/>	



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN
Dirección de Planeamiento

7 – OBSERVACIONES

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo VII – 7.6.
2. Debe cumplir con la Ordenanza 5953/2011 (Utilización de Agroquímicos).
3. Actividades con habilitación concedida.
4. Previo estudio de factibilidad
5. Sólo para vehículos de uso particular – Remises **NO**.
6. Cuando la parcela posea los servicios exigidos por la Ley 8.912.
7. Solo como complemento del uso dominante, siempre subordinado a este.
8. Sólo usos y actividades destinados a la preservación y puesta en valor del patrimonio existente. Preservación de las Áreas Verdes.
9. Ordenanza N° 4580 (Zona Protegida Carlos Keen).
10. En CC1 y CC2 podrá incrementarse hasta un 40% la superficie del depósito complementario.
11. Se admite la localización de comercios mayoristas cubierto Tipo A y Almacenaje y Fraccionamiento hasta 500 m2., con movimiento vehicular interior.
12. En los términos de la Ordenanza 4687/2004 (Cunicultura).
13. Localización B. C. según Capítulo VIII (Ordenanza 4167). En el Distrito ACAI las dimensiones serán igual al Distrito AR.
14. he: Altura del edificio.
15. Incorporación de arbolado público.
16. Los corredores podrán aplicar en forma indistinta, los indicadores del corredor o del distrito correspondiente.
17. En concordancia con el código morfológico y capacidad de la infraestructura existente (DCF).
18. Se debe cumplir con el Decreto Provincial 659/07 (Reclasificación y recategorización de alojamientos turísticos de la Provincia de Bs. As.)
19. Para el destino de Hotelería la densidad a aplicar serán 600 h/H, y las dimensiones mínimas 20/600m2.
20. Los indicadores de los corredores, solo serán aplicados cuando se cumplan las dimensiones mínimas fijadas para los mismos. Las parcelas afectadas **NO** deberán tener vinculación con la calle del contrafrente.
21. Indicadores aplicables solo para usos comerciales.
22. Previo estudio de factibilidad, con el correspondiente estudio hidráulico.
23. Solo para las Localidades.
24. Ver Capítulo 3-7, Inciso b) Usos Especiales
25. En las Fracciones de Nomenclatura Catastral Circunscripción: IX, Sección A, Chacras 28 y 34, Fracciones I, II, III, IV, V, VI, las subdivisiones se ajustaran a las Normas estipuladas en el Inciso 2, de cada Fracción existente, se crearan 6 (seis) manzanas de aproximadamente 120 m de largo por 92,50 m de ancho, cediendo el terreno resultante, con destino a calles de un ancho de 15 m, corriendo, una en dirección S.O. – N.E. y 2 (dos) en dirección N.O. – S.E. La ubicación de las mencionadas calles estará sujeta a previa aprobación municipal y se consideraran las edificaciones existentes y limitaciones existentes de las parcelas afectadas.
26. No se permiten Veterinarias